Zur Geschichte der mittelalterlichen Miete in west- und süddeutschen Städten.

Abhandlung
zur
Erlangung der Doktorwürde
vorgelegt
der Juristischen Fakultät
der
Philipps-Universität in Marburg.

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

Von
PAUL SCHULIN.

Auszug.

Die Arbeit wird in der „Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechts-Geschichte", Germanistische Abteilung, Band 41 (1920) vollständig erscheinen.

Marburg 1920
Hessischer Verlag Karl Euker G. m. b. H.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41556027_0134

Auszug.

Die Entwicklung der Miete des deutschen Rechts wird dargestellt an Hand der Urkunden von Köln, Frankfurt a. M., Straßburg und Konstanz.

Die Miete ist hervorgegangen aus dem eigentlichen mittelalterlichen Gebrauchsüberlassungsvertrag, der zur freien Erbleihe fortgebildeten Leihe durch deren zeitliche und inhaltliche Beschränkung: das auf Zeit überlassene Haus geht nicht in das wirtschaftliche Vermögen des Beliehenen über, wie bei der Erbleihe, sondern bleibt in demjenigen des Verleihers. Daher der die Miete charakterisierende Satz, daß die Erhaltungspflicht, die auf dem Erbbeliehenen geruht hatte, nunmehr auf dem Vermieter lastet. Der Weg geht über die lebtägliche Leihe (jüngere Vitalleihe), in Straßburg unter Einschiebung einer Leihe auf 60—100 Jahre; unterstützt wird die Entwicklung durch das Nutzpfand (ältere Satzung), indem das Kapital pro mansione gegeben wird (so namentlich in Köln).

In Köln ist die Mietsentwicklung bereits um 1165 abgeschlossen, in Frankfurt und Straßburg um 1325, etwas später in Konstanz. Hervorzuheben ist, daß Köln und Frankfurt frei von römisch-rechtlichem Einfluß sind, während in Straßburg die römische Miete um 1270 auftaucht, seit etwa 1330 wieder verschwindet, um der deutschen Miete Platz zu machen, und erst im 15. Jahrhundert wieder erscheint. In

Konstanz ist die römische Miete seit dem 13. Jahrhundert nachweisbar; neben ihr entwickelt sich die deutschrechtliche Miete, ohne jedoch zur vollen Durchbildung zu kommen (vgl. K. Beyerle in „Konstanzer Häuserbuch“ II 1 (1908) S. 98 ff.).

Die Miete tritt in den vier Städten in der Zeit zwischen der ersten und zweiten Stadterweiterung auf; sie dient der intensiveren Ausnutzung des Bodens. Da sie weder Festigung eines ursprünglich leicht zerbrechlichen Leiheverhältnisses (so v. Brünneck in Savigny-Zeitschrift G.-A. 1 S. 158 ff.), noch Lockerung einer ehemals unzerbrechlichen Dauerleihe, sondern nur deren zeitliche und inhaltliche Beschränkung ist, ist die Miete, ebenso wie die Erbleihe und das Nutzpfand, ein dingliches Nutzungsrecht; der Mieter erhält mit der Ueberlassung des Hauses die Gewere. Diese Ueberlassung ist eine Art der Veräußerung, verwandt dem Kauf auf Zeit. Daher wird der Mieter in Köln angeschreint; daher ist Erbenlaub nötig. Nach der Ueberlassung ist die Miete unzerbrechlich: Kauf bricht nicht Miete.